



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)



Abbildung 1: Titelfoto Stadt Lübben, B. Möbes

EXPOSÉ

**für die mit den Gebäuden des ehemaligen Obdachlosen-
heims bebauten Grundstücke „Weinbergstraße 17“**



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Die Stadt Lübben (Spreewald) Lubin (Błota) beabsichtigt, die an der „Weinbergstraße“ in Lübben (Spreewald) OT Steinkirchen gelegenen und mit den Gebäuden der ehemaligen „Villa Horn“/dem ehemaligen Obdachlosenheim bebauten Grundstücke im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot zu veräußern. Das Ziel der Stadt Lübben ist es, die Gebäude wieder einer Nutzung unter der Berücksichtigung der Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung zuzuführen. **Gebote können bis zum 26. Juni 2026 eingereicht werden.**

Information zu den Grundstücken

Lagebeschreibung

Die Stadt Lübben (Spreewald) als Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald liegt mitten im Biosphärenreservat Spreewald. Aufgrund ihrer Einbindung in unterschiedliche Infrastrukturnetze und ihrer unmittelbaren Nähe zu wirtschaftlich starken Metropolregionen Berlin, Dresden und Cottbus hat Lübben eine ausgezeichnete geografische Lage und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Lübben befindet sich in der Lausitz, einer Region im Strukturwandel. Kleine und Mittelständische Unternehmen prägen unseren Wirtschaftsstandort. Seit 1999 trägt Lübben auch den Titel staatlich anerkannter Erholungsort und Paul-Gerhardt-Stadt. Als Tourismuszentrum im Spreewald und Gesundheitsstandort erfährt die lebendige Kleinstadt immer mehr an Beliebtheit.

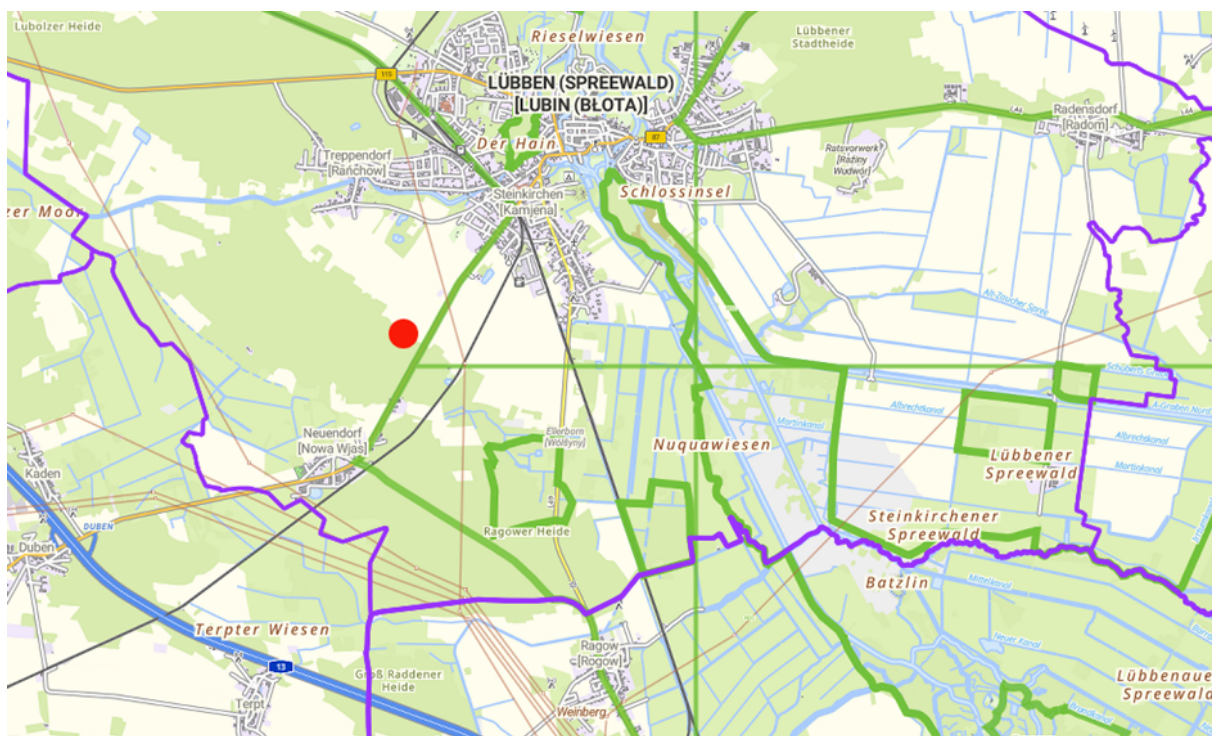


Abbildung 2: Brandenburg Viewer



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Wohnen und arbeiten, wo andere Urlaub machen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnanschlüssen, die direkte Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus oder auch der öffentliche Busverkehr macht es möglich. Die Städte Berlin, Dresden und Cottbus sind somit innerhalb einer Fahrstunde erreichbar.

Die Grundstücke

Die kaufgegenständlichen Grundstücke liegen an der Bundesstraße B87 mit der Lagebezeichnung „Weinbergstraße 17“ in Lübben (Spreewald). Sie befinden sich im Lübbener Ortsteil Steinkirchen, direkt am Waldrand in Einzellage. Eine Umgebungsbebauung ist nicht vorhanden. Die nächste Bebauung wird nach ca. 500 Metern in Richtung Neuendorf erreicht.



Abbildung 3: Archikart Orthofoto



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Grundstücksdaten & Kataster

Bezeichnung	mit „Villa Horn“ / ehem. Obdachlosenheim bebautes Grundstück
Gemarkung	Lübben
Flur	44
Flurstücke	150, 6, 8
Größe gesamt	62.740 m ²
Lage	Außenbereich
Grundbuch	Lübben
Grundbuchblatt	4421

Besonderheiten / Belastungen

Im Rahmen der notariellen Beurkundung werden die folgenden Rechte gesichert:

- o Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht) zu Gunsten der Stadtentwässerung Lübben auf den Flurstücken 150, 6 und 8
- o Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Brunnenstandort) zu Gunsten der Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben auf dem Flurstück 150

Objektbeschreibung

Bei dem Kaufobjekt handelt sich um die Gebäude des ehemaligen „Obdachlosenheimes“ auf einem 62.740 m² großen Grundstück. Die westlich dem Hauptgrundstück vorgelagerten Flurstücke 6 der Flur 44 mit 410 m² und das Zufahrtsgrundstück Flurstück 8 mit 430 m² komplettieren den Kaufgegenstand. Das ursprüngliche Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und einem eingeschossigen Anbau. Später wurden ein Sozialtrakt und ein Öllager angebaut. Ca. 1970 wurde auf dem Grundstück ein weiteres eingeschossiges Einfamilienhaus mit zwei Garagen in einfacher Bauart sowie eine Einzelgarage/Werkstatt errichtet. Am ursprünglichen Einfamilienhaus mit Anbau sowie am Sozialteil wurde das Dach im Jahre 2009 neu eingedeckt. Die Erneuerung der Elektroanlage und des Heizkessels einschließlich Ölbehälter erfolgte einige Jahre früher.

Eigentümer	Stadt Lübben (Spreewald)
Diverse Gebäude	Ehemaliges Obdachlosenheim / Villa Horn
Lage	Weinbergstraße 17
Bruttogrundfläche gesamt	575 m²
Baujahr	1920 und später
Keller	teilunterkellert
Denkmalschutz	nein



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Nutzungsgeschichte / Historie

Das Kaufobjekt ist ein ca. 1920 errichtetes Ferienobjekt einer Künstlerin. Die Defa-Schauspielerin Camilla Horn besaß das Objekt in den 1930er Jahren. Im zweiten Weltkrieg schwer beschädigt, fanden nach dem Krieg Geflüchtete Unterschlupf. Später wurde es eine Außenstelle des Jugendwerkhofes Groß Leuthen. Nach der Wende dienten die Gebäude als Obdachlosenheim. Seit 2015 wurde das Objekt vollständig stillgelegt.

Zustand / Aktuelle Nutzung



Die Gebäude sind alle einfachsten Standards, stark verschlissen und sanierungsbedürftig. Die Gebäude stehen seit Ende 2012 leer. Die Grundstückseinfriedung (Zaun) ist teilweise kaputt.

Abbildung 4 und 5: Foto B. Möbes

Umweltinformation



Wasserschutz: Das Grundstück befindet sich teilweise innerhalb der noch festzusetzenden Trinkwasserschutzzone II, welche besonders zu schützen gilt. In Wasserschutzgebieten ist die Errichtung und Erweiterung von Anlagen, in denen in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, nicht tragbar.

Auskünfte hierzu erhalten Sie

- bei der Stadt- und Überlandwerke GmbH, Bahnhofstraße 31 in 15907 Lübben (Spreewald) oder
- bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme Spreewald im Beethovenweg 14 in 15907 Lübben



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort
Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Erschließung

Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von der Bundesstraße B 87. Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Abwasser und Telekommunikation liegen an. Auf dem Grundstück wurde eine Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nr. 2 Buchstabe b TrinkwV 2001 betrieben. Ferner ist das Objekt über ein privates Pumpwerk und eine Druckleitung an das Schmutzwassernetz der SEL angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgte über eine Ölheizung. Sämtliche Anschlüsse sind momentan stillgelegt.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das benannte Grundstück befindet sich gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit eines geplanten Bauvorhabens wird anhand § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, d. h. ein geplantes Vorhaben ist nur zulässig, wenn öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert und wenn eine Privilegierung vorliegt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübben (Spreewald) als öffentlicher Belang stellt für den südwestlichen Bereich „Wald“ und für den nord-östlichen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (siehe Abbildung). Ein Privilegierungstatbestand liegt demnach vor, wenn das Vorhaben nachweislich im direkten Zusammenhang mit einem forstwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Betrieb steht.



Besonderheiten

Im Frühjahr 2023 hat die Stadt Lübben im Rahmen einer Bauvoranfrage von der Genehmigungsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald prüfen lassen, inwiefern eine Nutzungsänderung und Wiederinnutzungsnahme der vorhandenen Bausubstanz in Wohnnutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass „eine reine Wohnbebauung ohne einen Bezug auf eine landwirtschaftliche oder Forstwirtschaftliche Nutzung unzulässig ist“.

Ein Bestandsschutz für das Gebäude besteht nicht mehr, da es sich seit dem Jahr 2015 nicht mehr in Nutzung befindet.

Eine Wohnnutzung kann dementsprechend nur unter der Voraussetzung von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entstehen.

Informationen zum Vertragsinhalt

- o Sämtliche mit dem Erwerb des bebauten Grundstückes anfallenden Kosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, etc.) trägt der Erwerber.
- o Der Grundstückskauf dient nicht zu Spekulationszwecken



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstücks handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Lübben (Spreewald) unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es handelt sich hierbei um keine Ausschreibung im Sinne des Vergaberechts, deshalb besteht keine Bindung an die Vergabebestimmungen der VgV, VOL, VOB o. ä.. Zudem behält sich die Stadt Lübben (Spreewald) das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren jederzeit, ohne Angabe von Gründen abzubrechen oder ganz aufzuheben.

Das Verfahren, Angebot

Das Mindestgebot beträgt **49.400,00 Euro**

und ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert gemäß Wertgutachten vom 08.01.2026.

Schriftliche Angebote mit einem fixen Gebot können bei der Stadt Lübben (Spreewald), unter
liegenschaften@luebben.de oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)
Sachgebiet Liegenschaften
Vermerk „Ausschreibung Villa Horn“
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

bis zum 26.06.2026 eingereicht werden. Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Die Vergabe erfolgt an den Höchstbietenden. Bei gleichem Höchstgebot werden die Höchstbietenden zur Abgabe neuer Angebote aufgefordert mit dem Ziel der Ermittlung eines Höchstgebotes.

Besichtigungen / Ansprechpartner

Die Grundstücke/die Immobilie kann nach vorheriger Terminabstimmung besichtigt werden.

Ansprechpartner*in: Frau Pötschick, Herr Kruspe
Telefon: 03546/792308 oder 03546/792307
E-Mail: liegenschaften@luebben.de
Weitere Informationen: luebben.de



STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter
Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)

Hinweise

Die Haftung der Stadt Lübben (Spreewald) in Bezug auf die zuvor gemachten Angaben ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe der Grundstücke aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht. Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend. Eingereichte Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Gemäß EU-DSGVO in Verbindung mit dem BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote verwaltungsintern elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Mit der Abgabe eines Angebotes bestätigt der Bewerber die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald). Die Veräußerung der Grundstücke kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen das Sachgebiet Stadtplanung & Stadtentwicklung der Stadt Lübben (Spreewald) jederzeit gern zur Verfügung.

Lübben (Spreewald), den 26.03.2026

gez. Jens Richter

Bürgermeister der Stadt Lübben (Spreewald)

Anlage

- Information zur Verarbeitung personenbezogener Datenschutz

Weitere Hinweise

- luebben.de